

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 77/2022/DS-PT

Ngày 17 - 02 - 2022

V/v Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn
bản công chứng vô hiệu; hủy giấy
chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và
quyền sử dụng đất ở; bồi thường thiệt
hại ngoài hợp đồng.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn;

Ông Phạm Công Mười.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 231/2021/TLPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2021 về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 2044/2020/DS-ST ngày 07 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2686/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Kiều Thị N, sinh năm 1953.

Địa chỉ: KDC C, ấp X, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lương Ngọc P, sinh năm 1985. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: đường A, phường Q, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Bà K, sinh năm 1933. (Chết ngày 16/5/2019)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà K:

1/. Bà Đào Thị Kim T, sinh năm 1963. (vắng mặt)

2/. Bà Đào Thị Thiên H, sinh năm 1965. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Cư xá L, phường I, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bào vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đào Thị Thiên H: Luật sư LS1 – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3/. Ông Đào Duy M, sinh năm 1967. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường LQ, Phường YY, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/. Ông NLQ1, sinh năm 1938.

2/. Ông NLQ2, sinh năm 1956.

Cùng địa chỉ: Australia.

Người đại diện theo ủy quyền của ông NLQ1, ông NLQ2: Ông Lương Ngọc P, sinh năm 1985. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: đường A, phường Q, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/. Bà Đào Thị Thiên H, sinh năm 1965. (có mặt)

Địa chỉ: Cư xá L, phường I, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Gia L, sinh năm 1971.

Địa chỉ: đường E, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/. Phòng Công chứng XY, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: đường QN, Phường R, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kim T1. (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

6/. Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (có văn bản xin xét xử vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phí Đình C.

Địa chỉ: đường TB, Phường U, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

- *Người kháng cáo:* Bà Đào Thị Thiên H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Kiều Thị N trình bày:

Nguồn gốc nhà cư xá L, phường I, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Lê Văn X và bà Nguyễn Thị Y mua của ông Nguyễn Văn B và bà Lý Thị H1 năm 1964 (theo tờ bán nhà ngày 01/11/1964). Ông Lê Văn X, chết năm 1991, bà

Nguyễn Thị Y, chết năm 2003, cha mẹ bà Y và ông X đều đã chết. Bà Y và ông X chung sống với nhau có 4 người con là ông NLQ1, sinh năm 1938; ông NLQ2, sinh năm 1959, (ông NLQ2 và ông NLQ1 hiện cư trú tại Úc); ông Lê Xuân M1 (sinh năm 1968 không có vợ con), bà K, sinh năm 1933. Ngoài ra bà Y và ông X có một người con nuôi tên Kiều Thị N, sinh năm 1953.

Ông X và bà Y chết để lại phần di sản trong căn nhà L, phường I, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh. Trước khi chết bà Y có để lại di chúc nhưng sau đó bà Y đã tự kê khai di sản của ông X và kê khai di sản gồm có 3 người là bà Y, bà K và ông NLQ2 (căn cứ tờ khai lệ phí trước bạ năm 1997). Đến năm 1997 những người được hưởng di sản thừa kế của ông X đã tiến hành làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế, tuy nhiên trong quá trình làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế không khai bà Kiều Thị N và anh trai là ông NLQ1 vào danh sách những người thừa hưởng di sản thừa kế của ông X. Ngày 17/4/1997, bà Nguyễn Thị Y được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số XX.

Ngày 11/01/2001, bà Nguyễn Thị Y lập hợp đồng tặng cho nhà số 00411/HĐ-TCN tặng cho bà K với nội dung tặng cho bà K một phần sở hữu căn nhà Cư Xá L, phường I, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh, được chứng nhận tại Phòng Công chứng XY, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra ông NLQ2 đã làm giấy ủy quyền ủy quyền cho bà Lê Thị L1 được quyền tặng cho phần di sản của ông NLQ2 được hưởng tại căn nhà nêu trên. Đồng thời bà K đã sang tên và được Phòng Địa chính nhà đất Quận O xác nhận ngày 14/2/2001.

Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do bà K đứng tên.

Ngày 29/11/2011, bà K lập hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 037226/HĐ-TCN tặng cho bà Đào Thị Thiên H là con ruột của bà K toàn bộ căn nhà Cư Xá L, phường I, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh, được chứng nhận tại Phòng Công chứng XY, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đến ngày 10/3/2012, bà Đào Thị Thiên H có nộp đơn đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà trên. Bà Kiều Thị N biết được sự việc trên và viết đơn gửi đến Ủy ban nhân dân Quận O yêu cầu ngăn chặn việc đăng bộ sang tên chủ sở hữu trên giấy chứng nhận căn nhà Cư Xá L, phường I, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh. Từ khi ông X và bà Y chết thì không ai sửa chữa căn nhà này.

Nay bà Kiều Thị N ủy quyền cho ông Lương Ngọc P yêu cầu như sau:

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho nhà số 00411/HĐTCN ngày 11/01/2001 giữa bà Nguyễn Thị Y với bà K và hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 037226/HĐ-TCN ngày 29/11/2011 giữa bà K với bà Đào Thị Thiên H là vô hiệu.
- Yêu cầu bà K và các đồng thừa kế di sản của ông Lê Văn X đưa bà N vào danh sách được hưởng di sản của ông X để lại theo đúng quy định của pháp luật.
- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở

số XX do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/4/1997 đứng tên sở hữu bà Nguyễn Thị Y (độc thân).

- Yêu cầu hủy phần cập nhật đăng ký chủ sở hữu tặng cho bà K do Sở Địa chính - Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ngày 14/02/2001 tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số XX do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/4/1997.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà K, yêu cầu nguyên đơn bà Kiều Thị N bồi thường thiệt hại do yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thì bà N không đồng ý, vì yêu cầu của bị đơn là không có căn cứ và không phù hợp với quy định của pháp luật.

Bị đơn bà K có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Đào Thị Thiên H trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của đại diện nguyên đơn về nguồn gốc căn nhà Cur Xá L, phường I, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Lê Văn X và bà Nguyễn Thị Y mua của ông Nguyễn Văn B và bà Lý Thị H1 vào năm 1964. Ông X và bà Y chung sống với nhau có 4 người con gồm: ông NLQ2, ông NLQ1, ông M1 (chết không có vợ con) và bà K. Ông X và bà Y không có con nuôi và con riêng. Cha mẹ của ông X và bà Y đều đã chết rất lâu.

Bà N không phải là con nuôi của ông X và bà Y. Nếu bà N vẫn khẳng định mình là con nuôi, thì yêu cầu bà N xuất trình chứng cứ chứng minh bà N là con nuôi của ông X và bà Y.

Ông X chết năm 1991, không có để lại di chúc. Bà Y chết năm 2003 có để lại di chúc (di chúc lập tại Phòng Công chứng Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh ngày 18/7/1992). Nội dung di chúc bà Nguyễn Thị Y để lại toàn bộ căn nhà Cur Xá L, phường I, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà K.

Sau khi ông X chết bà Y tiến hành thủ tục kê khai di sản gồm 3 người: Bà Nguyễn Thị Y, bà K, ông NLQ2 và Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 17/4/1997 cho bà Y.

Năm 1982, ông NLQ1 vượt biên mất liên lạc với gia đình và ông Lê Xuân M1 đã chết nên bà Nguyễn Thị Y không ghi tên khi kê khai di sản.

Năm 2001, bà Nguyễn Thị Y lập hợp đồng tặng cho nhà cho bà K và đã được Phòng Địa chính nhà đất Quận O xác nhận phần thay đổi chủ trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đứng tên bà K vào ngày 14/2/2001. Năm 2011, bà K có lập hợp đồng tặng cho bà Đào Thị Thiên H nhưng chưa sang tên do có khiếu nại của ông NLQ1 nên Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận O chưa cho phép sang tên. Năm 2002 ông NLQ1 có làm đơn khiếu nại ngăn chặn việc sang tên, tuy nhiên đến năm 2012 khi bà K sang tên cho bà H mới được Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận O thông báo có đơn ngăn chặn của ông NLQ1.

Năm 2011 bà K có sửa chữa làm toàn bộ phần gác gỗ, nâng nền, nâng mái và

cải tạo nội thất căn nhà nhưng không xin phép.

Hiện nay căn nhà trên do bà K, bà Đào Thị Thiên H, cháu Đào Duy L1, sinh năm 1997, Đào Duy H2, sinh năm 2004 (L1 và H2 là con của Đào Duy M và X Hồng Trinh) sử dụng và ở.

Riêng ông NLQ1 nếu chứng minh được là con ruột của ông X và bà Y bằng cách xuất trình giấy khai sinh và giấy chứng nhận y tế là ruột thịt của ông NLQ2 và bà K thì bà K thừa nhận và sẽ chia thừa kế di sản căn nhà trên cho ông NLQ1.

Bà K không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng tặng cho nhà giữa bà Y với bà K; hủy hợp đồng tặng cho nhà giữa bà K với bà H; hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/4/1997 đứng tên sở hữu bà Nguyễn Thị Y và hủy phân cấp nhật đăng ký chủ sở hữu tặng cho bà K do Sở Địa chính - Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ngày 14/02/2001 tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số XX do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/4/1997, vì bà Y là chủ sở hữu hợp pháp đối với căn nhà này và đã được ông NLQ2 ủy quyền nên bà L1 có quyền tặng cho nhà cho bà K.

Do nguyên đơn bà Kiều Thị N yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm bà K chuyển dịch quyền về tài sản dưới mọi hình thức đối với tài sản đang tranh chấp là căn nhà cư xá L, phường I, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh”. Vì quyết định này thanh tra xây dựng và cán bộ địa chính địa phương nơi bà K cư ngụ không chấp nhận cho cải tạo, sửa chữa lại căn nhà và cho thuê nhà. Vì vậy, yêu cầu nguyên đơn bà Kiều Thị N bồi thường thiệt hại do yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không có căn cứ, thiệt hại mỗi tháng cho thuê nhà là 8.000.000 đồng, tính từ tháng 8/2015 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ1 và ông NLQ2 ủy quyền cho ông Lương Ngọc P đại diện thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Thiên H thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bị đơn.

Tại bản tự khai ngày 15/9/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền cho ông Nguyễn Gia L đại diện trình bày:

Căn cứ hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do bà Nguyễn Thị Y nộp và khai trình thì căn nhà L, phường I, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn B và bà Lý Thị H1 bán đứt cho bà Nguyễn Thị Y theo tờ bán nhà ngày 27/11/1964 có chứng thật chữ ký của Quận trưởng Quận Năm ngày 27/11/1964; trước bạ ngày 27/11/1964; đã được Giám đốc Gia Cư Liêm Gia Cuộc xác nhận đã qua tên bà Nguyễn Thị Y ngày 01/12/1964.

Ngày 26/4/1996, bà Nguyễn Thị Y có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ nêu trên trong đó có kê khai tên chồng là ông Lê Văn X (chết năm 1991), có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền gồm:

- Xác nhận ngày 26/6/1996 của Ủy ban nhân dân phường I: Nguồn gốc sở hữu: Mua; Căn nhà L, phường I, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Nguyễn Thị Y mua của ông Nguyễn Văn B có thị thực và trước bạ sang tên năm 1964; Tranh chấp: Không; Căn nhà L, phường I, Quận O, Thành, phố Hồ Chí Minh từ đó đến nay không có ai tranh chấp hoặc khiếu nại.

- Xác nhận ngày 03/10/1996 của Ủy ban nhân dân Quận O: Sở hữu nhà nước: Không, thuộc 02 trường hợp đã xác lập và đang quản lý; Tranh chấp: Không có.

Ngày 26/7/1996 bà Y có tờ trình thất lạc bản chính chủ quyền nhà; đã thực hiện đăng thông báo 03 kỳ trên Báo Sài Gòn Giải phóng về việc mất bản chính tờ bán nhà năm 1964.

Ngày 03/10/1996, Phòng Quản lý đô thị Quận O có Phiếu chuyển số 221 về việc chuyển Sở Địa chính xem xét theo thẩm quyền đối với hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà nêu trên.

Ngày 15/3/1997, Sở Nhà đất có văn bản số 4216/CV-ĐBN về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Nguyễn Thị Y (độc thân).

Ngày 17/4/1997, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số XX cho Nguyễn Thị Y đứng tên tại căn nhà L, phường I, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ tờ khai lệ phí trước bạ ngày 20/6/1997 xác định các đồng thừa kế của ông Lê Văn X (chết năm 1991) gồm ông, bà Nguyễn Thị Y, K, NLQ2.

Ngày 11/01/2001, bà Nguyễn Thị Y hành động nhân danh cá nhân và đại diện theo hợp đồng ủy quyền số 00411/HĐ-TCN tặng cho bà K căn nhà được chứng nhận tại Phòng Công chứng XY, Thành phố Hồ Chí Minh; tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất ngày 05/02/2001; đã được Sở Địa chính - Nhà đất xác nhận thay đổi thông tin chủ sở hữu trên giấy chứng nhận ngày 14/02/2001.

Ngày 29/11/2011, bà K lập hợp đồng số 037226/HĐ-TCN tặng cho bà Đào Thị Thiên H căn nhà trên được chứng nhận tại Phòng Công chứng XY, Thành phố Hồ Chí Minh, Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 08/12/2011.

Năm 2011, bà H có nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà trên tại Văn phòng Đăng ký đất đai Quận O (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận O).

Ngày 13/4/2012, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận O có văn bản số 1345/VPĐK đề nghị bà H bổ túc đầy đủ các văn bản chứng minh việc đã giải quyết khiếu nại của ông NLQ2, ông NLQ1 đối với căn nhà trên, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận O sẽ tiếp tục xem xét đề xuất Ủy ban nhân dân Quận O

giải quyết theo quy định.

Ngày 27/4/2012, bà H kiến nghị Ủy ban nhân dân Quận O xem xét giải quyết hồ sơ cấp đổi chủ quyền đối với căn nhà trên. Đến ngày 17/10/2013, Ủy ban nhân dân Quận O có văn bản số 1203/UBND-TNMT về việc trả lời đơn của bà H.

Từ những cơ sở trên, căn cứ hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do bà Nguyễn Thị Y nộp khai trình, Ủy ban nhân dân Thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số XX ngày 17/4/1997 cho bà Nguyễn Thị Y đứng tên tại căn nhà cư xá L, phường I, Quận O là đúng quy định tại Nghị định 60/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ và Quyết định số 6280/QĐ-QLĐT ngày 26/8/1995 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Danh sách những người thừa kế di sản của ông Lê Văn X (chết năm 1991) trong căn nhà L, phường I, Quận O được ghi nhận tại tờ khai lệ phí trước bạ ngày 20/6/1997 là do bà Y kê khai và cam đoan lời khai trên là đúng sự thật, nếu sai xin chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Trường hợp nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số XX ngày 17/4/1997 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị Y là do Tòa án nhân dân xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Văn bản số 523/CC2 ngày 21/7/2014, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng XY do ông NLQ1 Xuân Hoan, Trưởng phòng trình bày:

Vào thời điểm công chứng hợp đồng tặng cho nhà số 00411/HĐ-TCN ngày 11/01/2001 và số 037226/HĐ-TCN ngày 29/11/2011, đối với căn nhà L, phường I, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh, Công chứng viên Văn phòng công chứng XY đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Nghị định 31/CP ngày 18/5/1996 của Chính phủ về tổ chức và hoạt động công chứng Nhà nước và quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đô thị; thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 38/2000/QĐ-UB-ĐT của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 về công chứng, chứng thực; Luật công chứng số 82/2006/QH11; cũng như đã tuân thủ trình tự thủ tục các quy định của pháp luật có liên quan.

Hơn nữa theo hồ sơ quyền sở hữu bất động sản tọa lạc tại L, phường I, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh đã thuộc sở hữu của bà K từ ngày 14/02/2001 (ngày đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền). Sau đó gần 11 năm bà K đã chuyển quyền sở hữu tài sản này (bằng hợp đồng tặng cho tài sản) cho bà Đào Thị Thiên H (việc chuyển giao này ngay tình, hợp lệ, phù hợp với quy định của pháp luật).

Tại bản tự khai ngày 14/8/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền cho ông Phí Đình C đại diện trình bày:

Nguồn gốc căn nhà Cư xá L, phường I, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh do

bà Nguyễn Thị Y (độc thân) làm chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số XX do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/4/1997.

Bà Nguyễn Thị Y tặng cho căn nhà trên cho bà K theo Hợp đồng tặng cho nhà số 411/HĐ-TCN ngày 11/01/2001 đã được Sở Địa chính - Nhà đất đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 14/02/2001.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 2044/2020/DS-ST ngày 07 tháng 12 năm 2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ Điều 130; Điều 131; Điều 133; Điều 136; Điều 144; Điều 461; Điều 463 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 121; Điều 122; Điều 124; Điều 127; Điều 135 Điều 465; Điều 467; Điều 604 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 25 Pháp lệnh thừa kế;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 50 Luật nuôi con nuôi;

Nghị quyết số 01/NQ-HĐTP ngày 20/01/1988 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của Luật Hôn nhân và gia đình.

Căn cứ khoản 2; khoản 5 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2009;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Kiều Thị N.

1/. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho nhà số 00411/KĐ-TCN có chứng nhận của Phòng Công chứng XY Thành phố Hồ Chí Minh ngày 11/01/2001, giữa bà Nguyễn Thị Y và bà K là vô hiệu.

2/. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 037226/HĐ-TCNĐ có chứng nhận của Phòng Công chứng XY Thành phố Hồ Chí Minh ngày 29/11/2011, giữa bà K và bà Đào Thị Thiên H là vô hiệu.

3/. Không chấp nhận yêu cầu của bà Kiều Thị N yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số XX ngày 17/4/1997 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị Y.

4/. Bà K, chết ngày 16/5/2019 (có những người thừa kế là bà Đào Thị Kim T, bà Đào Thị Thiên H, ông Đào Duy M là người kế thừa quyền, nghĩa vụ theo tổ tụng của bà K), ông NLQ1, và bà Kiều Thị N được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cập nhật, biến động quyền thừa kế trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số XX do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/4/1997, đứng tên bà K, ông NLQ1 và bà Kiều Thị N đối với nhà đất tọa lạc tại cư xá L, phường I, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

Trường hợp, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của bà K không

giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số XX do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/4/1997 để cơ quan chức năng có thẩm quyền cập nhật biến động thì ông NLQ1 và bà Kiều Thị N được quyền liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đứng tên thừa kế gồm: bà K, ông NLQ1, bà Kiều Thị N đối với căn nhà cư xá L, phường I, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

5/. Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà K về việc yêu cầu bà Kiều Thị N phải bồi thường thiệt hại do yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời làm thiệt hại không cho thuê được nhà, mỗi tháng 8.000.000 đồng, tính từ ngày Tòa án ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngày 11/8/2015 đến ngày 27/11/2017 (là 27 tháng), tổng cộng 216.000.000 đồng.

6/. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 62/2015/QĐ-BPKCTT ngày 11/8/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời này không bị kháng cáo, kháng nghị. Việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời được thực hiện theo qui định tại Chương VIII của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14/12/2020, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Đào Thị Thiên H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 18/12/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 527/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Đào Thị Thiên H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đào Thị Thiên H trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không công nhận tư cách khởi kiện của bà Kiều Thị N vì bà N không phải là con nuôi của ông Lê Văn X và bà Nguyễn Thị Y; từ đó bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông NLQ1 và ông NLQ2 thuộc trường hợp hết thời hiệu khởi kiện nên đề nghị đình chỉ xét xử. Đồng thời bà H đề nghị công nhận hợp đồng tặng cho giữa bà Y với bà K và giữa bà K với bà H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Bà L1 kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà không trung thực, thiếu 02 thừa kế theo pháp luật là ông NLQ1 và bà Kiều Thị N nên thời điểm này phân di sản thừa kế bà Y, bà K, ông NLQ2

hưởng từ ông X chưa được xác định đúng quy định pháp luật. Do đó, việc cấp giấy chứng nhận cũng như quyền sở hữu của các đồng thừa kế chưa đủ cơ sở để xác định và không đúng theo quy định pháp luật về thừa kế. Do chưa xác định được kỷ phần của các thừa kế nên quyền sở hữu của ông NLQ2 trong căn nhà chưa đủ cơ sở công nhận. Ông R ủy quyền cho bà Y lập thủ tục tặng cho cũng không có giá trị. Án sơ thẩm căn cứ vào hợp đồng ủy quyền của ông NLQ2 để công nhận bà Y, ông NLQ2 đã tặng cho bà K phần sở hữu nhà nhưng đồng thời cũng tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho là có mâu thuẫn, trái quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Đào Thị Thiên H; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Đơn kháng cáo của bà Đào Thị Thiên H – là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà K và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh làm trong hạn luật định, là hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Nguyên đơn bà Kiều Thị N khởi kiện bị đơn bà K yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị Y đối với nhà đất tọa lạc tại cư xá L, phường I, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trên cơ sở các tài liệu về việc mua bán, tạo lập nhà đất tranh chấp từ năm 1964 thể hiện: Nguồn gốc nhà đất tranh chấp là của bà Nguyễn Thị Y (chết năm 2003) và chồng là Lê Văn X (chết năm 1991).

Ông X và bà Y có 04 người con: ông NLQ1, ông NLQ2, ông Lê Xuân M1 (đã chết năm 1968, không có vợ con), bà K (chết năm 2019) và bà Kiều Thị N (bà N là con nuôi).

Bà K có chồng là ông Đào Duy A (chết ngày 11/10/1968) và các con: Đào Thị Kiều A1 (sinh năm 1962, chết năm 1975); Đào Duy M2 (sinh năm 1966, chết ngày 01/4/1987); Đào Thị Kim T, sinh năm 1963; Đào Thị Thiên H, sinh năm 1965; Đào Duy M, sinh năm 1967.

Bà Kiều Thị N được ông X và cụ Y nuôi từ nhỏ, được thể hiện tài liệu gồm: Giấy hôn thú của bà N, Giấy chứng nhận đăng ký nhân khẩu thường trú ngày 01/10/1976, tài liệu xác minh của UBND xã B, huyện B, Công an phường I, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà N đủ điều kiện được công nhận là con nuôi hợp pháp của ông X và cụ Y là phù hợp Nghị quyết số 01/NQ-HĐTP ngày 20/01/1988 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của Luật Hôn nhân và gia đình.

Bà Y, bà K, ông NLQ2, ông NLQ1, bà N là hàng thừa kế thứ nhất theo pháp luật được hưởng di sản của ông X chết để lại theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 25 Pháp lệnh thừa kế năm 1990.

Quá trình đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại Tờ khai lệ phí trước bạ (dùng cho tài sản là nhà, đất), bà Nguyễn Thị Y kê khai ngày 09/6/1997 có xác nhận của Phòng thuế trước bạ ngày 20/6/1997, tại phần những người thừa kế di sản của ông X thể hiện gồm: vợ Nguyễn Thị Y và các con K, NLQ2. Như vậy, quá trình kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, bà Y kê khai thiếu ông NLQ1 (con ruột) và Kiều Thị N (con nuôi).

Ngày 02/01/2001, tại Phòng Công chứng XY - Thành phố Hồ Chí Minh, giữa ông NLQ2 và bà Nguyễn Thị Y có lập Hợp đồng ủy quyền có nội dung: Ông NLQ2 là đồng thừa kế căn nhà Cư xá L, phường I, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/4/1997, ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Y đại diện thực hiện một số công việc như sau: Bà L1 được quyền thay mặt ông NLQ2 liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục tặng cho phần sở hữu của ông NLQ2 trong căn nhà Cư xá L, phường I, Quận O.

Ngày 11/01/2001, Phòng Công chứng XY, bà Nguyễn Thị Y và bà K lập Hợp đồng tặng cho nhà số 00411/HĐ-TCN với nội dung: bà Nguyễn Thị Y tự nguyện cho đứt phần nhà thuộc sở hữu của bà Y. Như vậy, trong hợp đồng này không có nội dung tặng cho phần nhà thuộc sở hữu của ông NLQ2.

Tại phần nội dung của hợp đồng tặng thể hiện bà Y cho bà K được trọn quyền sở hữu căn nhà. Tuy nhiên, do bà Y kê khai di sản, thiếu người thừa kế theo pháp luật của ông X là ông NLQ1, bà N. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng tặng cho nhà số 00411/HĐ-TCN có chứng nhận của Phòng Công chứng XY ngày 11/01/2001 là vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật. Trên cơ sở đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 037226/HĐ-TCNĐ có chứng nhận của Phòng Công chứng XY, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 29/11/2011, giữa bà K và bà H cũng vô hiệu là phù hợp. Như vậy, việc bà H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Kiều Thị N là không có cơ sở chấp nhận.

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào “Hợp đồng ủy quyền” của ông NLQ2 và “Hợp đồng tặng cho nhà” ngày 11/01/2001 để công nhận việc bà Y và ông NLQ2 đã tặng cho bà K phần sở hữu của mình trong căn nhà và “đã hoàn tất việc tặng cho”, “Phần di sản của ông X ...thuộc các thừa kế là bà K, ông NLQ1 và bà N”. Nhưng, đồng thời lại tuyên vô hiệu toàn bộ “Hợp đồng tặng cho nhà” ngày 11/01/2001 giữa bà Y (cùng đại diện cho ông NLQ2) với bà K là mâu thuẫn và trái với quy định của pháp luật vì không thể cùng một tài liệu chứng cứ mà có 02 hướng giải quyết trái ngược nhau, không đảm bảo quyền lợi của ông NLQ2. Trong vụ án này, thời điểm ký hợp đồng ủy quyền giữa ông NLQ2 và bà Y, ông NLQ2 chưa xác lập quyền sở hữu phần nhà đất là phần di sản mà ông NLQ2 được nhận thừa kế từ ông X. Văn bản ủy quyền của ông NLQ2 không phải là văn bản từ chối nhận di sản. Khi lập hợp đồng tặng cho bà K, bà Y

cũng định đoạt phần di sản thuộc quyền thừa kế của mình chứ không có nội dung định đoạt phần di sản thuộc quyền thừa kế của ông NLQ2, do vậy, có cơ sở chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về vấn đề này.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác được thực hiện theo quyết định của bản án sơ thẩm.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Đào Thị Thiên H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, giữ, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Xứ:

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Đào Thị Thiên H

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 2044/2020/DS-ST ngày 07 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Kiều Thị N.

1/. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho nhà số 00411/HĐ-TCN có chứng nhận của Phòng Công chứng XY Thành phố Hồ Chí Minh ngày 11/01/2001, giữa bà Nguyễn Thị Y và bà K là vô hiệu.

2/. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 037226/HĐ-TCNĐ có chứng nhận của Phòng Công chứng XY Thành phố Hồ Chí Minh ngày 29/11/2011, giữa bà K và bà Đào Thị Thiên H là vô hiệu.

3/. Không chấp nhận yêu cầu của bà Kiều Thị N yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số XX ngày 17/4/1997 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị Y.

4/. Bà K, chết ngày 16/5/2019 (có những người thừa kế là bà Đào Thị Kim T, bà Đào Thị Thiên H, ông Đào Duy M là người kế thừa quyền, nghĩa vụ theo tố tụng của bà K), ông NLQ2, ông NLQ1, và bà Kiều Thị N được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cập nhật, biến động quyền thừa kế trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số XX do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/4/1997, đứng tên bà K, ông NLQ2, ông NLQ1 và bà Kiều Thị N đối với nhà đất tọa lạc tại cư xá L, phường I, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh L, phường I, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

Trường hợp, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà K không giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số XX do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/4/1997 để cơ quan chức năng có thẩm quyền cập nhật biến động thì ông NLQ2, ông NLQ1 và bà Kiều Thị N

được quyền liên hệ cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đứng tên thừa kế gồm: bà K, ông NLQ2, ông NLQ1, bà Kiều Thị N đối với căn nhà cư xá L, phường I, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

5/. Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà K về việc yêu cầu bà Kiều Thị N phải bồi thường thiệt hại do yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời làm thiệt hại không cho thuê được nhà, mỗi tháng 8.000.000 đồng, tính từ ngày Tòa án ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngày 11/8/2015 đến ngày 27/11/2017 (là 27 tháng), tổng cộng là 216.000.000 đồng.

6/. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 62/2015/QĐ-BPKCTT ngày 11/8/2015 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời này không bị kháng cáo, kháng nghị. Việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời được thực hiện theo qui định tại Chương VIII của Bộ luật tố tụng dân sự.

7/. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác được thực hiện theo quyết định của bản án sơ thẩm.

8/. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đào Thị Thiên H phải chịu 300.000 đồng, được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0093339 ngày 23/12/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; đương sự đã thực hiện xong.

9/. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- ĐS (8);
- Lưu VP(3), HS(2).18b.HDT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Thị Thu Thủy